

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 september 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00907

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2013 SA 272/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

We stellen voor aan de gemeenteraad om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 SA 272/00 voor gronden aan Ombeekhof - Ombeekstraat te Gent-Sint-Amandsberg de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw
-

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57 §3 7° en 43 §2 10°;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2012 SA 272-00 (Ombeekhof) stedenbouwkundig verslag 210813

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

stukken in het dossier:

- verkavelingsplannen / wegenisplannen
- dossierstukken van verkavelingsaanvraag.

Het dossier ligt vóór de zitting ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning en bevindt zich na de zitting bij het Departement Rumodo, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Matexi Projects nv, Eedstraat 47 te 9810 Nazareth vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Ombeekhof - Ombeekstraat te Gent-Sint-Amandsberg, kadastraal bekend (afd. 18) sectie B nr. 1594 T, (afd. 18) sectie B nr. 1594 N, (afd. 18) sectie B nr. 1594 X, (afd. 18) sectie B nr. 1595 D2, (afd. 18) sectie B nr. 1593 B, (afd. 18) sectie B nr. 1594 R, (afd. 18) sectie B nr. 1593 C.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 24 april 2013. Op 23 mei 2013 is deze aanvraag volledig verklaard.

Het te verkavelen perceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.

Het te verkavelen perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Syngemkouter (goedgekeurd bij besluit van 31 januari 2008).

Het te verkavelen perceel ligt in: Z8 - zone voor wegen, Z1 - zone voor wonen: gesloten bebouwing, Z4 - zone voor bouwvrije tuinen, Z5 - zone voor tuinen en bijgebouwen, Z10 zone voor wandel- en fietspad.

De aanvraag beoogt het opdelen van een grond in 29 loten voor woningbouw. De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt 11.407,73m². De woondichtheid bedraagt 25,42 woningen/ha. Het betreft loten voor klassieke rijwoningen, 7 à 11m breed, met een kroonlijsthoogte van 6m en dakvorm vrij te kiezen, weliswaar geïntegreerd in de omgeving (= voornamelijk hellende daken). De voortuinen zijn telkens 4m diep, met enkele uitzonderingen ter hoogte van de zone voor openbaar groen waar sommige voortuinen tot 8m diep zijn. Ter hoogte van de oprit wordt telkens een insprong van 2m voorzien ter hoogte van het gelijkvloers in functie van het plaatsen van een wagen op het privaat domein voor de woning.

De achtertuinten variëren in diepte van 8m tot 54m. Een strook grond tussen lot 19 en lot 20 is bestemd als (bouwvrije) tuin, dit in functie van een eventuele latere aantakking van aanpalende percelen (met kadastraal nummer 1594M) op de nu voorliggende verkaveling en wegenis. Loten 10, 11 en 12 worden voorzien voor de verwezenlijking van de sociale last. Loten 13, 14 en 15 zullen de bescheiden last invullen.

De nieuwe wegenis sluit aan op het bestaande (tijdelijk) keerpunt ter hoogte van Ombeekhof 10 en op de Ombeekstraat nabij het kruispunt met de Waterdreef. Het wordt aangelegd als een woonerf. Centraal wordt een openbare groenzone aangelegd van ca. 400m². Op het plan, maar buiten de verkavelingsgrens, bevindt zich een buurtweg. Er wordt een fiets- en wandelpad in uitgewassen cementbeton voorgesteld. Het tracé van deze buurtweg maakt vandaag reeds deel uit van het openbaar domein maar is nog niet verhard.

Op 17 juli 2011 werd een voorgaande verkavelingsaanvraag reeds vergund door het College van Burgemeester en Schepenen, maar in beroep op 27 oktober 2011 bij de Deputatie geweigerd.

De door het College opgelegde voorwaarden om het ontwerp te laten voldoen aan het RUP waren dermate ingrijpend dat de Deputatie van oordeel was dat het indienen van een nieuw ontwerp noodzakelijk was. Bovendien bracht het ontwerp de realisatie van het RUP in het gedrang (althans wat de aansluiting van de wegenis op de Ombeekstraat betreft) door het kadastrale perceel nr. 159/d2 niet in de verkaveling te betrekken. In vergelijking met voorgaande weigering wordt nu wel het perceel aan de Ombeekstraat in de verkaveling betrokken en wordt hier ook de

tweede ontsluitingsweg aangelegd zoals voorzien binnen het RUP. Bovendien is de insteller van het beroep destijds, de aanvrager van de nu voorliggende aanvraag die een opstalrecht verkreeg op de overige percelen binnen de verkaveling.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek gezien de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van het RUP Synghemkouter en het verkavelingsontwerp conform is met de voorschriften ervan.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21 augustus 2013 deze aanvraag gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In uitvoering van art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt de gemeenteraad zich enkel uit over de zaak van de wegenis alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

De wegenis sluit aan op het bestaande (tijdelijk) keerpunt ter hoogte van Ombeekhof 10 en op de Ombeekstraat nabij het kruispunt met de Waterdreef. Hiermee wordt de gewenste ontsluitingsstructuur zoals voorzien binnen het RUP meteen volledig aangelegd, in tegenstelling tot voorgaande aanvraag met enkel een ontsluiting naar het Ombeekhof .

De verkaveling is opgevat vanuit het principe van een woonerf dat in het teken staat van de zwakke weggebruiker. Asverschuivingen met parkeervakken en straatgroen zullen snelrijdend verkeer vermijden.

In functie van de draaicirkel voor de brandweer is het noodzakelijk een lokale wegverbreding te voorzien in de scherpe bocht tussen de loten 19 en 20 (zie bijzondere voorwaarden).

Buiten de verkavelingsgrens, maar binnen de inrichtingsstudie en het wegenisplan, wordt een verharding voorgesteld ter hoogte van het bestaande fiets-en wandelpad langsheen de spoorweg (buurtweg n°72). Dit is een positief voorstel, zowel voor de bewoners van de verkaveling zelf, als vanuit de ruimere omgeving.

Naar parkeren toe wordt het bewonersparkeren opgelost op eigen terrein. Er moet verplicht in een garage voorzien worden (zie plan) én bovendien wordt per lot voorzien in een zone met een diepte van minstens 6m die het plaatsen van een wagen voor de woning op het privaat domein toelaat. Op die manier ontstaan voldoende mogelijkheden voor het opvangen van het bewonersparkeren op eigen terrein.

Wat het bezoekersparkeren betreft worden in totaal 16 parkeerplaatsen op het openbaar domein voorzien. Drie hiervan worden ingericht ter hoogte van het bestaande keerpunt in het Ombeekhof, die door het doortrekken van de straat toch zijn functie zou verliezen. In relatie tot 29 loten betekent dit een ratio van 0,55. Dat is ruimtelijk aanvaardbaar.

Wat betreft de rioleringen, heeft TMVW een gunstig advies uitgebracht, mits het voldoen aan een aantal opmerkingen. Het antwoord op deze opmerkingen moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en aan TMVW worden voorgelegd ter goedkeuring.

Belangrijk te vermelden in het kader van de riolering en de waterhuishouding is een tegenstrijdigheid in de adviezen van de VMM enerzijds (verplichting tot infiltratie) en een goedkeuring van de voorgestelde oplossing met buffering door de stedelijke Milieudienst anderzijds. VMM gaf een ongunstig advies op de voorziene bufferinrichting. Ze geven aan dat de

infiltratieproef aantoont dat infiltratie mogelijk is. Daardoor moet volgens de code van goede praktijk geïnfiltreerd worden in plaats van te voorzien in buffering. VMM stelt dat de verkaveling moet hertekend worden waarbij infiltratie moet worden voorzien. Zoals VMM ook zelf aangeeft, volgt deze conclusie uit de code van goede praktijk en de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, maar dit volgt niet uit een direct werkende juridische regel.

Daartegenover gaf de Milieudienst van stad Gent aan dat net buffering vooropgesteld moet worden aangezien volgens de infiltratiekaart van de stad Gent de aanvraag gelegen is in een zone die niet geschikt is voor infiltratie. Bovendien is slechts op 1 plek een proef genomen.

Bovendien is de door VMM aangereikte oplossing om de centrale groenzone op te offeren in functie van de infiltratievoorziening ruimtelijk gezien geen wenselijke oplossing. Hierdoor zou de centrale groenzone die een meerwaarde betekent in het project zijn functie verliezen, wat een gemiste kans zou zijn. Alternatieve inplantingsplaatsen voor de infiltratievoorziening zijn bovendien niet mogelijk gezien de gedetailleerde intekening van de bestemmingszones binnen het RUP.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Ombeekhof - Ombeekstraat te Gent-Sint-Amandsberg, kadastraal bekend (afd. 18) sectie B nr. 1594 T, (afd. 18) sectie B nr. 1594 N, (afd. 18) sectie B nr. 1594 X, (afd. 18) sectie B nr. 1595 D2, (afd. 18) sectie B nr. 1593 B, (afd. 18) sectie B nr. 1594 R, (afd. 18) sectie B nr. 1593 C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- *de voorwaarden in het advies van VMM van 12 juni 2013 moeten strikt worden nageleefd, met uitzondering van de eis om te infiltreren;*
- *de voorwaarden in het advies van TMVW van 17 juni 2013 moeten strikt worden nageleefd;*
- *de voorwaarden in het advies van Imewo van 14 mei 2013 moeten strikt worden nageleefd;*
- *het advies van de brandweer moet strikt nageleefd worden. Bijzondere aandacht moet gaan naar volgend element: In functie van de draaicirkel voor de brandweer is het noodzakelijk*

een lokale wegverbreding te voorzien in de scherpe bocht tussen de loten 19 en 20. Om een duurzame bochtstraal te garanderen. Deze wegverbreding moet voorzien worden in grasdallen in de openbare groenzone (niet in de private voortuinstraken). Een voorstel hiervoor moet aangeleverd worden in het technisch dossier.

- *De plantvakken moeten afgeboord worden met boordstenen IA, 12 cm in opstand met een schuine magere betonstut*
- *De RWA leidingen dienen uitgevoerd in beton en de DWA leidingen in grés. De huisaansluitingen dienen te gebeuren in grés of in PP.*
- *De rioolkolken (waterontvangers) moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd met een betonnen bak Type I.*
- *De boordsteen en de kantstrook ter hoogte van de aansluitingen met de bestaande wegenis in Ombeekhof en de Ombeekstraat moeten lokaal aangepast worden in functie van een vlotte bereikbaarheid van het woonerf met de fiets.*
- *De boordstenen rond de plantvakken moeten in opstand worden voorzien.*
- *De scherpe punt van het plantvak ter hoogte van lot 9 is weg te werken.*
- *De riolering moet zodanig worden opgeschoven zodat er geen enkele leiding onder de plantvakken van de bomen komt te liggen.*
- *Alle boordstenen moeten geprefabriceerd voorzien worden.*
- *De voorziene parkeerplaatsen in de lengterichting in het woonerf moeten voldoende groot in oppervlakte zijn (minstens 2,0 m breed en 6,0 m lang).*
- *Beide toegangen tot het fiets- en wandelpad dienen centraal te worden voorzien van een reflectorpaaltje teneinde ongewenst verkeer te weren.*

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Een technisch dossier voor de weg moet worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de T.M.V.W. bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met de T.M.V.W.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen). De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie - Verkeerstechnische Afdeling, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan de Verkeerstechnische Afdeling. Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- *de voorziene parkeerplaatsen in het woonerf dienen te worden gesignaleerd overeenkomstig de bepalingen gesteld in artikel 22bis 4^a van de wegcode (K.B. 01/12/1975);*
- *de toegang tot het woonerf kant Ombeekhof dient enerzijds te worden gesignaleerd middels borden F19/M4/F12a (openbare weg met éénrichtingsverkeer/fietsers in beide rijrichtingen/begin woonerf), anderzijds dienen borden B1/F12b/C1/M2 (voorrang verlenen/einde woonerf/verboden richting/uitgezonderd fietsers) en een stopstreep gevormd door witte driehoeken te worden voorzien;*
- *de toegang tot het woonerf kant Ombeekstraat dient enerzijds te worden gesignaleerd middels borden F12a/C1/M2 (begin woonerf/verboden richting/uitgezonderd fietsers), anderzijds dienen borden F12b/B1 (einde woonerf/voorrang verlenen) en een stopstreep gevormd door witte driehoeken te worden voorzien;*
- *de toegang tot het fiets- en wandelpad kant Waterstraat dient enerzijds te worden gesignaleerd middels borden C3/M2 (verboden toegang/uitgezonderd fietsers), anderzijds dient bord B1 (voorrang verlenen) en een stopstreep gevormd door witte driehoeken te worden voorzien;*
- *de toegang tot het fiets- en wandelpad binnen het woonerf dient enerzijds te worden gesignaleerd middels borden F12b/C3/M2 (einde woonerf/verboden toegang/uitgezonderd fietsers), anderzijds dienen borden F12a/B1 (begin woonerf/voorrang verlenen) en een witte stopstreep gevormd door witte driehoeken te worden voorzien;*

De nieuw aangelegde wegenis mag pas worden opengesteld voor het verkeer in het algemeen, nadat alle vereiste en voorgeschreven verkeerssignalisatie is aangebracht.

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de stad Gent.(zie verder)

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden

tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex RO én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek..

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- *Bij de inrichting van de zone voor openbaar groen moet aandacht gaan naar het fysisch ontoegankelijk maken voor auto's van de groenzone.*
- *De bomen langs de groenzone zijn lindes. De bomen staan op zeer korte afstand van elkaar. De afstand tussen de bomen moet minstens 8 meter bedragen.*
- *De bomen in de straat zijn haagbeuk die de parkeerstroken afbakenen. De groeiplaats van deze bomen kan op verschillende plaatsen uitgebreid worden in de langse richting. De boomspiegels moeten minimum 2 m x 2 m bedragen en de bomen moeten beschermd worden door een opstaande boordsteen of door beugels.*

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan deGroendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan deGroendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De stad Gent neemt het

onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen contacteren.

Imewo is om advies gevraagd in het kader van deze verkavelingsaanvraag. Daarbij moeten minstens de gestelde voorwaarden uit dat advies (dd 14 mei 2013) worden nageleefd.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdiensbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.

De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd. Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
